

Hausverwaltungsvertrag

Zwischen

als Auftraggeber und Eigentümer des Objektes in

bestehend aus XX Wohneinheiten, XX Gewerbeeinheiten und XX Garagen / Stellplätze

und der Hausverwaltung Struve, Gernotstrasse 23 in 44319 Dortmund

wird folgender Vertrag abgeschlossen:

§ 1

Bestellung und Abberufung des Verwalters

Die Verwaltungstätigkeit beginnt am 00.00.0000 und läuft auf unbestimmte Zeit. Das Verwalterverhältnis kann von beiden Seiten mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres gekündigt werden. Beide Vertragspartner haben das Recht, aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Der wichtige Grund ist schriftlich im eingeschriebenen Brief zu erklären.

§ 2

Allgemeine Pflichten und Rechte des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Inhalt dieses Vertrages.
2. Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Mietsache in organisatorischer / kaufmännischer sowie in technischer / bestandserhaltender Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet, die Mietsache mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns zu betreuen; dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.
3. Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und auf Rechnung des Eigentümers und ist auch gegenüber Mietern, Behörden, Drittpersonen, Firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, den Eigentümer in allen Angelegenheiten außerordentlich und gerichtlich zu vertreten
4. Der Verwalter ist von der Beschränkung des §181 BGB befreit.

§ 3 Einzelaufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen:

1. Der Verwalter hat im Rahmen seiner nach pflichtgemäßem Ermessen ordnungsgemäß zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben grundsätzlich im Einvernehmen mit dem Eigentümer, notwendige Verträge abzuschließen sowie zu kündigen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen.
2. Solvente Mieter auszuwählen, geeignete Mietverträge zu schließen und die Durchführung sämtlicher gesetzlich und mietvertraglich zulässigen Mieterhöhungen zu gewährleisten.
3. Notwendige und zweckmäßige Versicherungen für die Mietsache abzuschließen und zu kündigen.
4. Für die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung erforderlichen Maßnahmen einzuleiten und den Umfang der Maßnahmen mit dem Eigentümer abzustimmen. Kosten die weniger als 500,00 € betragen, bedürfen nicht der Zustimmung des Eigentümers.
5. Die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der dem Eigentümer nach Gesetz obliegenden Pflichten zu überwachen.
6. Alle Unterlagen des Objekts geordnet aufzubewahren. Über eine evtl. Vernichtung alter Rechnungen, Konten- und Buchhaltungsunterlagen entscheidet ausschließlich der Eigentümer.

§ 4 Weitere Aufgaben des Verwalters

1. Der Verwalter hat den pünktlichen Eingang der Mieten zu überwachen
2. Mietzahlungen sind auf das von der Verwaltung ausschließlich für dieses Objekt eingerichtete Bankkonto

Bankverbindung: _____

BLZ : _____

Kontonummer : _____

zu leisten. Über dieses Konto werden sämtliche Mieteingänge und Zahlungsvorgänge abgewickelt.

3. Die Jahresabrechnung über das Konto ist dem Eigentümer spätestens im 2. / 3. Quartal des Folgejahres auszuhändigen.
4. Der Eigentümer ist als wirtschaftlicher Berechtigter bei der Bank für das o.g. Konto zu benennen.

§ 5 Vergütung

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit folgende Vergütung:

1. Für die in §2 und §3 aufgeführten Leistungen zahlt der Eigentümer an den Verwalter eine monatliche Vergütung in Höhe von z. Zt.:

Je Wohneinheit €

2. Darüber hinaus ist der Verwalter berechtigt, für folgende Leistungen eine zusätzliche Vergütung zu berechnen:

1. Abnahme der Wohnung bei Auszug des Mieters
inkl. Abnahmeprotokoll und Abrechnung der Kaution 55,00 €
2. Übergabe der Wohnung bei Einzug des Mieters
inkl. Übergabeprotokoll 55,00 €

Bei gleichzeitiger Abnahme und Übergabe einer Wohnung wird nur eine Pauschale berechnet

3. Einmalige Einrichtungsgebühr, beinhaltet die Erfassung der Mieterstammdaten, Durchsicht und Aufarbeitung der Objektunterlagen und die Kontierung der Buchhaltung für das laufende Wirtschaftsjahr, anschreiben an Mieter und Ver-/Entsorger je Einheit 30,00 €

Ausfertigungen für Mietverträge werden wie folgt berechnet:

Wohnräume	15,00 €
Gewerblichen Räumen	15,00 €
Kellern und Nebengebäuden	15,00 €
Garagen oder KFZ- Abstellplätzen	15,00 €

4. Vergütung für besondere Leistungen

Vergleichsmietberechnung und Mieterhöhungsverlangen für nicht preisgebundene Wohnungen; je Wohnung 45,00 €

Gesonderte Betriebskostenerhöhungen aufgrund baulicher Veränderungen 30,00 €

Außerordentliche Dienstleistungen erfolgen nach Absprache mit dem Eigentümer und werden nach Aufwand berechnet; Vergütung pro Stunde z.Zt.:

Geschäftsführer	60,00 €
Sachbearbeiter	46,00 €
Auszubildende	28,00 €

Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltervergütung sowie die Vergütung für zusätzliche und besondere Leistungen mit der bei ihm eingehenden Miete zu verrechnen und vom Mietkonto per Lastschrift anzufordern.

5. Die Vermietung einzelner Einheiten bedarf grundsätzlich einen gesonderten Auftrag und ist nicht Bestandteil der Verwaltergebühren.
6. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist zusätzlich zu allen Vergütungen zu zahlen.
7. Nicht in der Verwaltungsvergütung enthalten sind alle Kosten, die dem Verwalter an Notar-, Rechtsanwalts, und Gerichtskosten, Gutachter- und Sachverständigenkosten, Kontoführungsgebühren, Maklergebühren, Inseratskosten, Saalmiete usw. entstehen und die vom Verwalter durch gesonderte Rechnungen belegt werden

§ 6 Weitere Vereinbarungen

1. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzliche zulässige Maß.
2. Änderungen dieses Vertrages werden nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sind.

Gerichtsstand ist Dortmund.

(Ort / Datum)

(Ort / Datum)

(Auftraggeber)

(Hausverwalter)

Verwalter-Vollmacht/ Hausverwaltungsvollmacht

als Eigentümer des Objektes in

erteilt der

Hausverwaltung Struve, Gernotstrasse 23 in 44319 Dortmund
(Verwalter)

Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt den Verwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen. Der Verwalter vertritt den Eigentümer gegenüber Mietern, Behörden und sonstigen Dritten, soweit geltend zu machende Ansprüche das Verwaltungsobjekt betreffen. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte nach § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung rückständiger Mieten und Umlagen.

Der Verwalter ist befugt, Mietern, Nebenkosten oder sonstige Nutzungsentgelte im eigenen Namen für Rechnung des Eigentümers geltend zu machen. Der Verwalter kann sich bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte vertreten lassen.

Der Verwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch und in Schuldurkunden zu nehmen.

Der Verwalter kann geeigneten dritten Verwaltungsaufgaben, die sich aus dem Verwaltungsvertrag ergeben, übertragen bzw. Untervollmachten erteilen. Seine Haftung für die Erfüllung des Verwaltungsvertrages wird jedoch hiervon nicht berührt.

Diese Vollmacht ist bei Beendigung des Verwaltungsvertrages unverzüglich dem Eigentümer zurückzugeben.

Datum / Unterschrift

Verwalter-Vollmacht/ Hausverwaltungsvollmacht

als Eigentümer des Objektes in

erteilt der

Hausverwaltung Struve, Gernotstrasse 23 in 44319 Dortmund
(Verwalter)

Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt den Verwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen. Der Verwalter vertritt den Eigentümer gegenüber Mietern, Behörden und sonstigen Dritten, soweit geltend zu machende Ansprüche das Verwaltungsobjekt betreffen. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte nach § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung rückständiger Mieten und Umlagen.

Der Verwalter ist befugt, Mietern, Nebenkosten oder sonstige Nutzungsentgelte im eigenen Namen für Rechnung des Eigentümers geltend zu machen. Der Verwalter kann sich bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte vertreten lassen.

Der Verwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch und in Schuldurkunden zu nehmen.

Der Verwalter kann geeigneten dritten Verwaltungsaufgaben, die sich aus dem Verwaltungsvertrag ergeben, übertragen bzw. Untervollmachten erteilen. Seine Haftung für die Erfüllung des Verwaltungsvertrages wird jedoch hiervon nicht berührt.

Diese Vollmacht ist bei Beendigung des Verwaltungsvertrages unverzüglich dem Eigentümer zurückzugeben.

Datum / Unterschrift